

Bản án số: 255/2024/DS-ST.

Ngày: 27-9-2024.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Đức Dũng.

Các Hội thẩm Nhân dân:

1. Ông Đặng Thái Hòa;
2. Ông Trương Hoàng Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt, là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Lê Đại Phụng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 316/2024/TLST-DS, ngày 28 tháng 6 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 277/2024/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn L, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Tổ x, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).
2. *Bị đơn:* Ông Phạm Quốc M, sinh năm 19xx và bà Phạm Thị Thùy L, sinh năm 19xx; cùng nơi cư trú: Tổ x ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị D, sinh năm 19xx; nơi cư trú: Tổ x, ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28-6-2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn L trình bày:

Ngày 29-01-2008, vợ chồng ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L quyền sử

dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban Nhân dân (UBND) huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003. Giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng và ông L, bà D đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông M, bà L. Hai bên đã ký, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (HĐCNQSDĐ) tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Từ ngày 29-01-2008, ông M và bà L đã giao quyền sử dụng đất trên cho ông L và bà D quản lý, sử dụng cho đến nay. Tuy nhiên, hiện nay ông L và bà D làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ thì không thực hiện được, do UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh yêu cầu phải có mặt ông M, bà L nhưng ông M đã bỏ địa phương từ năm 2010, đi đâu không rõ, còn bà L đi làm ăn xa nên ông L, bà D không làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ được.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 29-01-2008 tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông L tự nguyện chịu thay cho ông M và bà L.

Bị đơn ông Phạm Quốc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không đến Tòa án làm việc nên không có ý kiến.

Bị đơn bà Phạm Thị Thùy L trình bày:

Bà Phạm Thị Thùy L và ông Phạm Quốc M chung sống với nhau năm 1997, không có đăng ký kết hôn và không có con chung. Đến khoảng năm 2006, 2007, bà L và ông M sống ly thân cho đến nay nhưng không đến Tòa án giải quyết thủ tục ly hôn. Ngày 29-01-2008, bà L và ông M có chuyển nhượng cho vợ, chồng ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D quyền đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003. Giá chuyển nhượng là 110.000.000 đồng và ông L, bà D đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bà L và ông M. Hai bên đã ký, công chứng HĐCNQSDĐ tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Sau khi chuyển nhượng, bà L và ông M đã giao đất cho ông L và bà D quản lý, sử dụng cho đến nay. Thời điểm cấp GCNQSDĐ trên, hộ khẩu gia đình bà L chỉ có bà L và ông M.

Nay bà L đồng ý tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ ngày 29-01-2008 tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị Thùy L và ông Phạm Quốc M với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị D trình bày:

Bà Đỗ Thị D thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Đặng Văn L, không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và ông Đặng Văn L, bà Phạm Thị Thùy L, bà Đỗ Thị D đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Riêng ông Phạm Quốc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần mà vẫn cố tình vắng mặt không có lý do.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 106, 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L về việc “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” đối với ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L. Công nhận HĐCNQSDĐ ngày 29-01-2008 tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003, có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí: Ông M và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đặng Văn L, bà Phạm Thị Thùy L, bà Đỗ Thị D vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Phạm Quốc M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn có tình vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 31-5-2022; kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, cùng ngày 08-8-2024 như sau: Quyền sử dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37 (tương ứng là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 55 theo bản đồ địa chính, chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 29 dài các đoạn 41 m, 3,27 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 27 dài 27,47

m; Hướng Nam giáp Đường Nhựa dài 49,21 m; Hướng Bắc giáp Suối dài các đoạn 10,68 m, 6,52 m, 17,77 m, 12,35 m, trị giá 1.056.600.000 đồng. Tài sản trên đất gồm: 120 cây cao su 06 năm tuổi, trị giá 48.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.104.600.000 đồng.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L:

[3.1] Về hình thức hợp đồng: HĐCNQSDĐ ngày 29-01-2008, số 33, quyền số 01/08 TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D, đối với quyền sử dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37 (tương ứng là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 55 theo bản đồ địa chính, chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số: 00705...QSDĐ/699/QĐ-UB cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003 (gọi tắt là HĐCNQSDĐ ngày 29-01-2008 giữa ông M và bà L với ông L và bà D), được lập thành văn bản và được chứng thực tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh là đảm bảo hình thức của HĐCNQSDĐ.

[3.2] Về nội dung hợp đồng:

- Xét GCNQSDĐ diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Tại Văn bản số 3183/UBND, ngày 19-8-2024 của UBND huyện C, tỉnh Tây Ninh cung cấp thông tin cho Tòa án nhân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, có nội dung: Căn cứ khoản 25, Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024 quy định: “25. *Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước ngày Luật này có hiệu lực thi hành*”. Do đó, để có cơ sở xác định hộ gia đình gồm những thành viên nào, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Tân Châu yêu cầu ông Phạm Quốc M cung cấp thông tin về hộ gia đình theo đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng ông M vẫn vắng mặt không có lý do nên không có ý kiến. Tại Biên bản xác minh Công an huyện C, tỉnh Tây Ninh ngày 04-9-2024 thể hiện: Qua kiểm tra thông tin trên cơ sở dữ liệu Quốc gia về dân cư hiện đang quản lý, ông Phạm Quốc M, sinh năm 1977, số chứng minh nhân dân 300829845, không có đăng ký thường trú tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, không có thông tin trên cơ sở dữ liệu dân cư. Do đó, không có cơ sở để xác định thông tin cư trú của ông Phạm Quốc M vào thời điểm năm 2003 trên địa bàn huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án để giải quyết. Xét bà L trình bày (bút lục số 39), bà L và ông M chung sống với nhau năm 1997, không có đăng ký kết hôn và không có con chung. Đến khoảng năm 2006, 2007, bà L và ông M sống ly thân cho đến nay nhưng không

đến Tòa án giải quyết thủ tục ly hôn. Thời điểm cấp GCNQSDĐ trên, hộ khẩu gia đình bà L chỉ có bà L và ông M. Do đó, chỉ có căn cứ xác định hộ gia đình ông M tại thời điểm năm 2003 chỉ có 02 người là ông M và bà L, ngoài ra không có ai khác nên chủ thể trong HĐCNQSDĐ, ngày 29-01-2008 giữa ông M và bà L với ông L và bà D là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- HĐCNQSDĐ, ngày 29-01-2008 giữa ông M và bà L với ông L và bà D là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 110.000.000 đồng, ông L và bà D đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho ông M và bà L, đồng thời ông M và bà L đã giao quyền sử dụng đất cho ông L và bà D sử dụng, ổn định từ năm 2008 cho đến nay.

[3.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc “Tranh chấp HĐCNQSDĐ” đối với ông M và bà L. Công nhận HĐCNQSDĐ ngày 29-01-2008 tại UBND xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh giữa ông M và bà L với ông L và bà D, có hiệu lực pháp luật. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh GCNQSDĐ như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp GCNQSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận, ông L tự nguyện chịu 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp và đã chi xong).

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Ông L là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí, thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Ông M và bà L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 697, 698, 699, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 106, 136 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29-01-2008, số 33, quyển số 01/08 TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban Nhân dân xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L với bên nhận chuyển nhượng là ông Đặng Văn L và bà Đỗ Thị D, đối với

quyền sử dụng đất diện tích 1.761,0 m², tại thửa đất số 47, tờ bản đồ số 37 (tương ứng là thửa đất số 28, tờ bản đồ số 55 theo bản đồ địa chính, chính quy năm 2013), tọa lạc tại ấp T, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh do Ủy ban Nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00705...QSDĐ/699/QĐ-UB cho hộ ông (bà) Phạm Quốc M đứng tên ngày 30-7-2003, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa đất số 29 dài các đoạn 41 m, 3,27 m; Hướng Tây giáp thửa đất số 27 dài 27,47 m; Hướng Nam giáp Đường Nhựa dài 49,21 m; Hướng Bắc giáp Suối dài các đoạn 10,68 m, 6,52 m, 17,77 m, 12,35 m, có hiệu lực pháp luật (có Trích lục bản đồ địa chính ngày 31-5-2022 kèm theo bản án).

1.2 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động hoặc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận, ông Đặng Văn L tự nguyện chịu 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (đã nộp và đã chi xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Đặng Văn L thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Phạm Quốc M và bà Phạm Thị Thùy L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC.THADS huyện Tân Châu;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Lê Đức Dũng